

sygn. akt I Ns 441/18

## POSTANOWIENIE

Dnia 25 marca 2020 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny

Przewodniczący: SSR Emilia Racięcka

Protokolant: stażysta Agata Wójciak

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2020 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku J. M. (1), K. M.

z udziałem B. B., L. S., I. M.

o zasiedzenie

### ***postanawia:***

1. stwierdzić, że J. M. (1) nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2010 roku udział w wysokości 1/4 (jednej czwartej) w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...), w miejsce części udziału który przysługuje małżonkom H. i A. P. (1);
2. oddalić wniosek w pozostałym zakresie;
3. ustalić, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 441/18

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 5 czerwca 2018 roku J. M. (1) i K. M., reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, wnieśli o stwierdzenie, że:

1. J. M. (1) z dniem 2 stycznia 2010 roku nabył w drodze zasiedzenia udział 1/4 części w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 1181 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą KW (...);
2. K. M. z dniem 2 stycznia 2010 roku nabył w drodze zasiedzenia udział 1/4 części w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 1181 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą KW (...);

a także wnieśli o stosunkowe rozdzielenie kosztów postępowania pomiędzy uczestnikami.

W uzasadnieniu wskazano, że wnioskodawcy są współwłaścicielami - w 1/4 części każdy z nich - nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł.. Jako właściciele pozostałej 1/2 części nieruchomości ujawnieni w księdze wieczystej zostali małżonkowie H. i A. P. (1). Małżonkowie P. w drugiej połowie lat 70 wyprowadzili się z domu położonego na przedmiotowej działce i oddali klucze do budynków, bramy i furtki małżeństwu J. i H. M.. Jako początkową datę zasiedzenia wnioskodawcy wskazują 1 stycznia 1980 roku, gdyż w tej dacie cała nieruchomość z pewnością pozostawała

już w wyłącznym posiadaniu J. i H. M.. Zagospodarowali oni zajmowany dotychczas przez małżonków P. drewniany dom, przy czym wprowadzane w nim modernizacje nie były uzgadniane z poprzednikami. Podejmowane względem nieruchomości czynności przekraczały zakres zwykłego zarządu i nie było jedynie niezbędnymi czynnościami zachowawczymi. H. i A. P. (2) nie zgłaszali nigdy roszczeń co do przedmiotowej nieruchomości. W 1997 roku małżonkowie M. darowali należące do nich udziały po połowie synowi i wnukowi (wnioskodawcom). Od tego czasu J. M. (1) samodzielnie, a czasem z pomocą syna, władał całą nieruchomością (dokonywał napraw, remontów, płacił podatki).

#### ***/wniosek k. 3-13/***

W odpowiedzi na wniosek z dnia 8 listopada 2018 roku, uczestniczka L. S., działając osobiście, wniosła o oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości zarówno co do J. M. (1), jak i K. M..

W uzasadnieniu pisma uczestniczka powołała się na brak samoistnego posiadania przez wnioskodawców udziału w nieruchomości objętego wnioskiem. Wskazała, że H. i A. P. (1), po swojej wyprowadzce, uczynili małżonków M. administratorami swojej części nieruchomości. W ocenie uczestniczki większość prac remontowych wskazanych we wniosku nie dotyczyła domu zamieszkiwanego przez małżeństwo P., zaś doprowadzenie instalacji kanalizacyjnej i przyłączenie do sieci gazowej wynikały z rozwoju samej miejscowości (nie zaś wyraźnego zaangażowania wnioskodawców). Na nieruchomości zamieszkiwali ponadto rodzice H. P., co miało wpływ na decyzję o pozostawieniu nieruchomości w administrowaniu małżonków M.. Nadto, H. P., nawet po zmianie miejsca zamieszkania, miał przekazywać kwoty na zapłatę podatku od nieruchomości przy ul. (...) aż do swojej śmierci w 1985 roku. Brak jest także czynności po stronie wnioskodawców, które można by uznać za manifestację posiadania pozostałej części działki ponad udziały objęte drogą darowizny. Uczestniczka kwestionuje nadto moment objęcia nieruchomości w samoistne posiadanie przez K. M. z uwagi na fakt, że w dacie zawarcia umowy darowizny miał on jedynie 5 lat.

#### ***/pismo uczestniczki k. 184-188/***

Uczestniczka B. B. na rozprawie w dniu 3 czerwca 2019 roku pozostawiła wniosek do uznania sądu i oświadczyła, że nie rości żadnych pretensji do nieruchomości objętej wnioskiem.

#### ***/protokół rozprawy k. 215/***

Pismem z dnia 12 czerwca 2019 roku pełnomocnik wnioskodawców wniósł o wezwanie do udziału w sprawie I. M. w charakterze uczestniczki postępowania i jednocześnie zmodyfikował pierwotny wniosek w zakresie punktu 1 w ten sposób, że wniósł o stwierdzenie, że J. i I. małżonkowie M. z dniem 2 stycznia 2010 roku nabyli w drodze zasiedzenia do majątku objętego małżeńską wspólnością ustawową udział 1/4 części w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 1181 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą KW (...).

W uzasadnieniu wskazano, że J. M. (1) od 16 kwietnia 1988 roku pozostaje w związku małżeńskim z I. M. i od tego momentu do chwili obecnej łączy ich ustrój małżeńskiej wspólności ustawowej. Skoro bieg terminu przedawnienia zakończył się w czasie trwania wspólności ustawowej to nieruchomość nabyta w drodze zasiedzenia wejdzie w skład majątkowej wspólności ustawowej.

#### ***/pismo procesowe k. 223-225/***

Pismem z dnia 19 czerwca 2019 roku uczestniczka L. S. podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie wnosząc o oddalenie wniosku także w zmodyfikowanej postaci.

#### ***/pismo procesowe k. 230***

Do zamknięcia rozprawy wnioskodawcy oraz uczestnicy pozostali przy swoich stanowiskach. Pełnomocnik wnioskodawców wniósł o rozliczenie kosztów na podstawie uznania z uwagi na sporne interesy stron.

***/protokół rozprawy k. 249/***

***Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:***

H. i J. małżonkowie M. oraz H. i A. małżonkowie P. zakupili w dniu 20 maja 1964 roku udziały – po 1/2 części – w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) (dawniej: gmina A., ulica (...)) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 1181 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą KW (...). H. M. i H. P. byli rodzeństwem, zakup nieruchomości został sfinansowany przez ich rodziców w zamian za dożywotnią opiekę i utrzymanie. Na działce wzniesiono drewniany dom.

Około roku 1970 na działce został wybudowany murowany budynek, w którym zamieszkali małżonkowie J. i H. M. razem z synem J. i rodzicami H. M. (J. i J. P. (1)). W starym drewnianym domu zamieszkiwali małżonkowie P. wraz z córkami, aż do czasu ich wyprowadzki do mieszkania w blokach około roku 1973.

***/kopia umowy sprzedaży k. 21- 24, odpis zwykły księgi wieczystej k. 17, wypis z rejestru gruntów k. 18, decyzja o pozwoleniu na budowę k. 26-27, dowód z przesłuchania wnioskodawcy J. M. (1) k. 215v-216 w zw. z k. 247v, dowód z przesłuchania wnioskodawcy K. M. k. 216 w zw. z k. 247v, dowód z przesłuchania uczestniczki L. S. k. 216-216v w zw. z k. 247v, dowód z przesłuchania uczestniczki B. B. k. 216v w zw. z k. 249, zeznania J. M. (2) k. 217-217v, zeznania J. K. k. 217v-218, zeznania H. M. k. 218/***

J. M. (1), syn H. i J. M. (2), urodził się (...). W dniu 16 kwietnia 1988 roku zawarł związek małżeński z I. G. (po ślubie M.).

K. M., syn J. M. (1), urodził się (...).

L. S., córka H. i A. P. (1), urodziła się (...). Od 1983 roku pozostaje w związku małżeńskim z M. S..

B. B., córka H. i A. P. (1), urodziła się (...).

***/bezsporne, wydruk z (...) -SAD k. 157, 158, 159, 160, odpis skrócony aktu małżeństwa k. 227/***

J. P. (2) zmarł w 1982 roku. J. P. (1) zmarła 14 października 1989 roku. Do swojej śmierci zamieszkiwali na nieruchomości przy ul. (...).

***/odpis skrócony aktu zgonu k. 43, dowód z przesłuchania wnioskodawcy J. M. (1) k. 215v-216 w zw. z k. 247v/***

Umową darowizny z dnia 12 sierpnia 1997 roku J. i H. małżonkowie M. podarowali należący do nich udział w nieruchomości (wynoszący 1/2 części) na rzecz syna J. M. (1) i wnuka K. M. w równych częściach (po 1/4 części).

***/umowa darowizny k. 44- 47/***

Po wyprowadzce do mieszkania w blokach małżonkowie P. przyjeżdżali jeszcze na teren nieruchomości przy ul. (...) na zaproszenie rodziny M., w tym na uroczystości rodzinne. Również małżonkowie M. odwiedzali rodzinę P. w ich mieszkaniu.

Po śmierci H. P. w 1985 roku kontakt pomiędzy rodziną P. a M. praktycznie się zerwał. A. P. (1) ani jej córki L. S. i B. B. nie przyjeżdżały na nieruchomość, nie zwracały się o wydanie kluczy, nie odwiedzały także J. P. (1), nie były obecne na jej pogrzebie.

***/dowód z przesłuchania wnioskodawcy J. M. (1) k. 215v-216 w zw. z k. 247v, dowód z przesłuchania uczestniczki L. S. k. 216-216v w zw. z k. 247v, dowód z przesłuchania uczestniczki B. B. k. 216v w zw. z k. 249, zeznania J. M. (2) k. 217-217v, zeznania J. K. k. 217v-218, zeznania Z. M. k. 217v-218, zeznania H. M. k. 218, zeznania M. S. k. 247v-248, zeznania M. S. k. 247v-248, dowód z przesłuchania uczestniczki I. M. k. 248v/***

Po opuszczeniu nieruchomości w 1973 roku przez rodzinę P., małżonkowie J. i H. M., a z biegiem czasu również ich syn J., decydowali o sposobie użytkowania działki, a także przeprowadzali remonty, naprawy, dokonywali inwestycji. W starym (drewnianym) domu został wymieniony dach, instalacja elektryczna, podłogi, okna, rozebrany został piec kaflowy i weranda. J. M. (2) urządził w starym domu bibliotekę i trzyma tam swoje zbiory książkowe. Nowy (murowany) dom został rozbudowany o poddasze, ocieplono go, podłączono gaz i kanalizację. Na podwórku przed domem położono kostkę brukową. Wyremontowany został garaż (wymieniony dach), dobudowano budynki gospodarcze (warsztat, w którym J. M. (1) trzyma narzędzia), rozebrano szopę na drewno. Postawiono ogrodzenie, wymieniono furtkę i bramę. W ogrodzie został usypany skalniak, oczko wodne, posadzone zostały drzewa i krzewy.

***/dowód z przesłuchania wnioskodawcy J. M. (1) k. 215v-216 w zw. z k. 247v, dowód z przesłuchania uczestniczki L. S. k. 216-216v w zw. z k. 247v, dowód z przesłuchania uczestniczki B. B. k. 216v w zw. z k. 249, zeznania J. M. (2) k. 217-217v, zeznania J. K. k. 217v-218, zeznania Z. M. k. 217v-218, zeznania H. M. k. 218, dokumentacja fotograficzna k. 48-59/***

Rodzina P. nie partycypowała finansowo ani osobiście w nakładach czynionych nie nieruchomości.

***/dowód z przesłuchania wnioskodawcy J. M. (1) k. 215v-216 w zw. z k. 247v, zeznania J. M. (2) k. 217-217v, zeznania H. M. k. 218, zeznania M. S. k. 247v-248/***

I. M. bywała na terenie nieruchomości od 1986 roku, zaś w 1988 roku zamieszkała tam razem z mężem J. M. (1).

***/dowód z przesłuchania uczestniczki I. M. k. 248v***

Od lat 80. jedynie J. i H. M., a następnie J. M. (1) (od 2000 roku) płacili podatek od nieruchomości za działkę przy ul. (...) w Ł.. Małżonkowie P. nie przekazywali żadnych kwot na opłacanie należności publicznoprawnych.

***/decyzje ustalające k. 77, 80, 83, 86, 89, 92, 95, 98, 100-101, 103, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 115, 116, 120, 121, 122, 124, 126, 127, 128, 129, 130, nakazy płatnicze k. 117, 118, 119, historia rachunku bankowego k. 78-79, 81-82, 84-85, 87-88, 90-91, 93-94, 96-97, potwierdzenia przelewu k. 98v-99, 101v-102, 103v, 104v-105, 106v-107, 108v-109, 110v-111, 112v-113, pokwitowania k. 115v, 116v, 117v, 118v, 120v, 121v, 122v, 125, 126v, 127v, 128v, 130, 131-134, zeznania J. M. (2) k. 217-217v./***

Nieruchomość została podłączona do miejskiej sieci wodociągowej. J. M. (2) (w 1992 roku) zawarł umowę z Zakładem (...) w Ł., której przedmiotem było dostarczanie wody do nieruchomości oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych. W roku 2003 umowę o zaopatrzenie w wodę zawarł J. M. (1), zaś w 2012 i 2015 roku umowy podpisali zarówno J. M. (1), jak i K. M..

***/umowa z (...) k. 60-67/***

J. M. (2) w latach 80. dokonywał opłat za wykonanie usług kominiarskich. H. M., a następnie J. M. (1) (w 2011 r.) zawierali umowy z (...) w Ł. na odbiór odpadów stałych z nieruchomości.

W 2013 roku J. M. (3) zawarł umowę z R. na dzierżawę pojemników na odpady i wywóz śmieci.

***/kwity k. 76, umowy z (...) k. 73-74, umowa w R. k. 150-151/***

J. M. (2) oraz J. M. (1) zawierali z (...) Zakładem (...) umowy o świadczenie usług przesyłowych i sprzedaż energii elektrycznej do nieruchomości (w 2001 i 2002 roku).

***/umowy z (...) k. 147/***

W 2002 roku nieruchomość została podłączona do instalacji telekomunikacyjnej.

***/decyzja k. 68/***

W 2011 roku wykonano przyłącze kanalizacji sanitarnej do nieruchomości.

***/decyzja k. 69-70/***

W 2014 roku wybudowano na nieruchomości instalację gazową. W dniu 17 października 2014 roku J. M. (1) zawarł umowę z (...) na dostawę paliwa gazowego do nieruchomości.

***/decyzja k. 71, umowa k. 72/***

Ustaień w zakresie przedstawionego powyżej stanu faktycznego, przyjętego za podstawę do przeprowadzenia w dalszej części rozważań prawnych, Sąd dokonał w oparciu o wszechstronną analizę całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, kierując się przy tym dyrektywami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. Sąd oparł się na zgromadzonej dokumentacji (umowach, decyzjach administracyjnych, pokwitowaniach zapłaty, wydrukach z historii rachunku bankowego, aktach stanu cywilnego, odpisie zwykłym księgi wieczystej), dowodzie z przesłuchania wnioskodawców J. M. (1), K. M. i uczestniczki I. M. oraz uczestników L. S. i B. B., a także zeznaniach świadków J. M. (2), J. K., Z. M. i H. M. (w zakresie, w jakim dał im wiarę).

Fakty, które należało ustalić, a więc istotne dla sprawy, to przede wszystkim: zagadnienia związane z własnością i posiadaniem nieruchomości przy ul. (...), której dotyczy postępowanie oraz okoliczności wpływające na złą lub dobrą wiarę wnioskodawców w chwili obejmowania gruntu w posiadanie samoistne.

Jeżeli chodzi o kwestię własności przedmiotowej nieruchomości to w tym zakresie Sąd oparł się na odpisie zwykłym księgi wieczystej, w której jako właściciele udziału 2/4 części nieruchomości wskazani zostali H. i A. P. (1). Z uwagi jednak na śmierć H. i A. P. (1) stan ten aktualnie nie odpowiada rzeczywistości i ma znaczenie historyczne. Małżonkowie P. pozostawili natomiast zstępnych – córki L. S. i B. B., które są ich spadkobiercami ustawowymi i uczestnikami w sprawie. Wnioskodawcom J. M. (1) i K. M. przysługują zaś udziały po 1/4 części we własności przedmiotowej nieruchomości, co zostało stwierdzone na podstawie odpisu księgi wieczystej oraz umowy darowizny z 12 sierpnia 1997 roku.

Ocena prawna charakteru władania nieruchomością i wskazania początkowej daty posiadania samoistnego musi być poprzedzona ustaleniami dotyczącymi działań podejmowanych wobec nieruchomości przez wnioskodawców i ich poprzedników prawnych na przestrzeni lat (takich jak administrowanie nieruchomością, ponoszenie ciężarów publicznoprawnych, dokonywanie inwestycji i remontów, zawieranie umów z dostawcami mediów, decydowanie o osobach mających dostęp do nieruchomości). W tym zakresie Sąd dał wiarę J. M. (1), J. M. (2) oraz H. M. co do tego, że rodzice wnioskodawcy, a z czasem również on sam po wyprowadzce rodziny P. zarządzali nieruchomością, remontowali i modernizowali znajdujące się na niej naniesienia, zawierali umowy z dostawcami mediów, finansowali przeprowadzane inwestycje i płacili podatki, zaś członkowie rodziny P. przyjeżdżali na nieruchomość jako goście na zaproszenie gospodarzy. Fakt przeprowadzenia licznych remontów został potwierdzony zeznaniami świadków J. K. i Z. M., które są bezpośrednimi sąsiadami wnioskodawców i mieszkają w tym miejscu od kilkadziesiąt lat, a więc mają dużą wiedzę na temat zmian zachodzących w najbliższym otoczeniu ich domów. Co do zasady zeznania te są spójne i wzajemnie się potwierdzają. Jedyna rozbieżność, jakiej można by się doszukać dotyczy wypowiedzi Z. M., która stwierdziła, że „budynek murowany był wybudowany taki jak jest dzisiaj”, gdy tymczasem H. M. wspomina o tym, że „w nowym budynku dostawione było poddasze”, a także J. K. zeznała, że „budynek murowany był w

latach 90-tych rozbudowany o piętro”. W tym zakresie Sąd przyjął, że faktycznie doszło do rozbudowy murowanego domu mieszkalnego, a powyższa nieścisłość wynika z upływu czasu i zatarcia się części wspomnień. Wskazują na to także fotografie rodzinne obejmujące kadrem ten budynek wykonane w różnym czasie (k. 50 i 59). Sąd nie dał natomiast wiary twierdzeniom L. S. i M. S., którzy zaprzeczali tak szerokiemu zakresowi zmian wprowadzanych na działce. Choć uczestniczka L. S. początkowo wskazywała, że „po 1974 roku nie było na terenie tej nieruchomości żadnych prac”, jednak później przyznała, że „w pewnym momencie okazało się, że pieca białego nie było”, „rodzina M. sadziła tam swoje rzeczy” (odnosząc się do zagospodarowania ogrodu), „dom murowany był rozbudowywany”, jak również, że została wymieniona furtka i brama (o czym wspominała przy okazji pytania o posiadanie kluczy do nieruchomości). Świadek M. S. stwierdził, że „część przednia nieruchomości była zadbane, widać było, że tam się coś dzieje, ale w części tylnej nie widziałem żadnych zmian”, a także, że już w latach 80. dom drewniany nie nadawał się do zamieszkania. Również L. S. wskazywała, że drewniany dom miał zostać zburzony. Sami zatem dostrzegali konieczność jego remontu. Skoro zaś dom przetrwał kolejne 40 lat i służy rodzinie M. do przechowywania rzeczy (głównie książek), nie sposób zatem przyjąć, iż rzeczywiście był pozostawiony bez żadnych zabiegów konserwatorskich. Twierdzenia wnioskodawców dotyczące ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości znalazły potwierdzenie w zeznaniach J. M. (1), J. M. (2) oraz H. M. oraz załączonych do akt dokumentów w postaci umów z dostawcami mediów oraz wyciągów z historii rachunku bankowego i potwierdzeń wpłaty podatku. Uczestniczka L. S. zarzucała w piśmie procesowym, że doprowadzenie instalacji kanalizacyjnej i przyłączenie do sieci gazowej wynikały z rozwoju samej miejscowości, a nie wyraźnego zaangażowania wnioskodawców. Oczywiście jest, że wykonanie przyłączy do poszczególnych sieci, zwłaszcza na terenach słabiej zurbanizowanych jest możliwe dopiero po ich rozbudowie przez przedsiębiorstwa przesyłowe. Nie zmienia to jednak faktu, że władający nieruchomością musiał wyrazić chęć podłączenia do sieci, umożliwić dostęp do swojej nieruchomości oraz zawrzeć umowę z dostawcą usług. Wykazane zostało również, iż członkowie rodziny M. korzystali z usług kominiarskich oraz zawierali umowy związane z wywozem odpadów. Skrupulatnie zostały też udowodnione wpłaty na poczet podatku od nieruchomości. Aczkolwiek w piśmie procesowym uczestniczka wskazała, że H. P. miał przekazywać kwoty na zapłatę podatku od nieruchomości przy ul. (...) aż do swojej śmierci w 1985 roku, to jednak w czasie rozprawy stwierdziła jedynie: „nie podejrzewam, żeby tata nie zwracał części podatku, nie wiem nic na ten temat”, a więc jest to jedynie przypuszczenie uczestniczki. Nie został poza tym przedstawiony żaden dowód na tą okoliczność, wobec czego Sąd przyjął, iż źródłem finansowania podatków był wyłącznie majątek rodziny M..

Nie można natomiast odmówić zasadności zarzutu L. S. odnośnie sprawowania władztwa nad nieruchomością przez K. M., który w dacie zawarcia umowy darowizny miał 5 lat. Nie można co prawda wykluczyć, iż w późniejszym okresie stał się współposiadaczem samoistnym, jednakże nie zostało to w dostatecznym stopniu wykazane w toku postępowania. Jedyne fakty, które udało się ustalić, to fakt, że K. M. pomagał ojcu, kiedy był małoletni (zbierał kamienie do oczka wodnego, podawał słupki w czasie stawiania ogrodzenia). Obok ojca wskazany został nadto jako strona umów o dostawę wody do nieruchomości w 2012 i 2015 roku. Przy czym umowy te były zawierane już po dniu, w którym - według wniosku - miało nastąpić nabycie nieruchomości w drodze zasiedzenia (2 stycznia 2010 roku). Ciężko zatem doszukać się we wcześniejszym okresie zachowań, które można by potraktować jako władztwo K. M. nad przedmiotową nieruchomością (ponad przysługujący mu udział), a już zwłaszcza jako władztwo w takim zakresie, jakie ma właściciel gruntu.

Sąd przyjął w swoich ustaleniach, że po 1973 roku rodzina P. nie mieszkała na nieruchomości przy ul. (...), ale przyjeżdżała tam na zaproszenie małżeństwa M.. Po 1985 roku wizyty te przestały mieć miejsce. L. S. wskazała co prawda, że po 1985 roku była na nieruchomości 2 razy, ale nie wyjaśniła okoliczności, w jakich miała nastąpić ta wizyta, wobec czego nie sposób zweryfikować prawdziwości tych twierdzeń. M. S. zeznał zaś, że przestali bywać na nieruchomości w 1988 roku i miało to związek z ponownym wyjściem za mąż A. P. (1) i pogorszeniem relacji między rodzinami. Jednak również on nie podał żadnych szczegółów dotyczących tych wizyt. Tymczasem H. M. zeznała, że nie pamięta, aby L. S. była na terenie nieruchomości ze swoim mężem. Jednakże, nawet gdyby przyjąć, iż faktycznie doszło jeszcze do kilku wizyt na nieruchomości po 1985 roku, to nie miałyby to zasadniczego wpływu na treść rozstrzygnięcia Sądu. B. B. zaś - odnośnie co do swojej obecności na nieruchomości przy ul. (...) - stwierdziła, że po śmierci ojca w 1985 roku nie pojechała tam już nigdy więcej.

Sąd dał wiarę twierdzeniom J. M. (3) i H. M. również co do tego, że małżonkowie P. wyprowadzając się z nieruchomości do mieszkania w blokach zostawili drugiej rodzinie klucze do domu. Żadna z pozostałych przesłuchiowanych osób nie podważyła wprost tego faktu. Uczestniczka L. S. stwierdziła, że mogło tak być, iż rodzice oddali klucze od drewnianego domu, a nadto, że ani ona ani matka nie zwracały się później o wydanie kluczy. Mąż uczestniczki M. S. także nie pamiętał, kto posiadał klucze do nieruchomości.

Poza zakresem ustaleń Sąd pozostawił kwestię konfliktu rodzinnego jako niemogącą mieć wpływu na merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy. W toku postępowania o zasiedzenie Sąd bada kwestię samoistnego posiadania nieruchomości, a więc przeprowadza dowody zmierzając do ustalenia, kto faktycznie władał nieruchomości i jaki charakter miało to władztwo. Nie rozstrzyga zaś kto ponosi winę za zerwanie relacji rodzinnych i -w konsekwencji - brak obecności uczestniczek na nieruchomości (na przyczyny zerwania relacji wskazywała uczestniczka w piśmie na k. 231).

Wnioskodawcy przyjmując we wniosku 30-letni termin zasiedzenia przyjęli, że wejście w posiadanie udziału 1/2 części nieruchomości przez ich poprzedników nastąpiło w złej wierze. W toku sprawy nie wykazano, żeby została zawarta jakakolwiek umowa dotycząca korzystania z przedmiotowej nieruchomości ponad własny udział (o „administrowanie” jak twierdzi L. S. czy „nieodpłatne użytkowanie” według słów M. S.). Poprzednicy prawni wnioskodawców – J. i H. M. - posiadali zatem udział w nieruchomości bez tytułu prawnego i przyjąć należy, że przez cały okres władania gruntem byli świadomi, że własność im nie przysługuje (byli bowiem stroną umowy darowizny, na mocy której nabyli połowę udziałów w nieruchomości a druga połowa weszła do majątku małżonków P.).

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Podstawą prawną żądania wnioskodawcy jest art. 172 § 1 i 2 kc, który stanowi, że posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze; po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Zgodnie natomiast z art. 175 kc do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczenia.

W sprawie niniejszej – z uwagi na wskazaną we wniosku datę początkową biegu terminu zasiedzenia (1 stycznia 1980 roku) - należało uwzględnić również treść przepisów przejściowych, to jest art. 9 ustawy z 28 lipca 1990 roku nowelizującej Kodeks Cywilny, która wydłużyła wymagany czas nieprzerwanego posiadania (z 10 do 20 lat w przypadku posiadania w dobrej wierze i z 20 do 30 lat w przypadku posiadania w złej wierze). Zgodnie z art. 9 powyższej ustawy jeżeli bieg zasiedzenia rozpoczął się przed dniem 1 października 1990 r. i tego dnia jeszcze nie upłynął, do oceny jego skutków prawnych stosuje się nowe przepisy.

Zasiedzenie nieruchomości jest pierwotnym i nieodpłatnym sposobem nabycia prawa własności nieruchomości w wyniku faktycznego wykonywania tego prawa przez posiadacza samoistnego w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Skutek nabycia następuje z mocy samego prawa z upływem ostatniego dnia terminu zasiedzenia. Celem instytucji zasiedzenia jest porządkowanie stosunków własnościowych polegające na usunięciu rozbieżności między stanem prawnym a długotrwałe istniejącym stanem faktycznym. Sytuacja taka może powstać na skutek nieformalnego obrotu nieruchomościami albo w wyniku samowolnego objęcia w posiadanie cudzej rzeczy. Instytucja zasiedzenia ma na celu również mobilizowanie właścicieli do niezaniechania uprawnień wynikających z prawa własności pod groźbą utraty rzeczy. Zasiedzenie porządkuje stan prawny rzeczy i wpływa na bezpieczeństwo obrotu. Nabycie przez posiadanie wymaga kumulatywnego spełnienia **dwóch przesłanek**:

1. nieprzerwanego posiadania samoistnego nieruchomości przez podmiot niebędący jej właścicielem;
2. upływu oznaczonego czasu.

Podstawowym wymaganiem, które ustawa przewiduje dla nabycia własności nieruchomości przez jej zasiedzenie jest zatem by posiadacz posiadał daną nieruchomość jako posiadacz samoistny. Zgodnie zaś z art. 336 kc posiadaczem samoistnym jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel, natomiast posiadaniem zależnym jest ten, kto włada

rzeczą użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Przy ustalaniu charakteru posiadania kierować się trzeba okazywanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem się posiadacza. Dla otoczenia musi być zatem widoczne, że posiadacz nieruchomości czuje się jak właściciel nieruchomości i wykonuje wobec niej zarówno uprawnienia jak i obowiązki właściciela. Również w orzecznictwie sądowym (np. w wyroku SN z 18.09.2003 r., sygn.. akt I CK 74/02, LEX nr 141416) wskazuje się, że samoistne posiadanie polega na wykonywaniu przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Posiadaniem samoistnym nieruchomości będzie zatem z reguły samowolne objęcie w posiadanie („zawłaszczenie”) cudzej nieruchomości. Z kolei zawarcie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia itp. przesądza raczej o nabyciu posiadania zależnego.

Posiadanie jest stanem faktycznym, który kwalifikuje się na podstawie elementu fizycznego polegającego na władztwie nad rzeczą (corpus) oraz elementu psychicznego, czyli woli władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). Aby spełnić pierwszy z warunków dana osoba musi znajdować się w sytuacji pozwalającej na dokonywanie czynności, których mógłby dokonywać właściciel, a więc przede wszystkim korzystać z rzeczy (używać, pobierać pożytki, przekształcać) i rozporządzać nią. Przy czym koniecznej przesłanki posiadania „nie stanowi efektywne w sensie gospodarczym korzystanie z rzeczy, wystarczające jest, aby dany podmiot znajdował się w takiej sytuacji, która potencjalnie pozwala mu na takie korzystanie” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2008 r. IV CSK 529/07). Wola zaś jest czynnikiem, który pozwala odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego. Dominuje obiektywne ujmowanie tego elementu, który ocenia się na podstawie zaimplementowanych na zewnątrz (wobec otoczenia posiadającego) przejawów władania rzeczą, które stanowią emanację rzeczywistej woli władającego.

Zdaniem Sądu przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe pozwala na konstatację, że J. i H. M. od 1 stycznia 1980 roku, a od 12 sierpnia 1997 roku wnioskodawcy J. M. (1) i I. M. jako ich następcy prawni, pozostawali posiadaczami samoistnymi udziału 1/4 części nieruchomości przy ul. (...) należącego pierwotnie do H. i A. P. (1). Dokonywali oni na nieruchomości czynności, których mógłby dokonywać właściciel, a więc przede wszystkim samodzielnie decydowali o wszelkich remontach i modernizacjach dokonywanych w nieruchomości, przeprowadzali je i finansowali, korzystali z całego terenu działki (w tym drewnianego domu zajmowanego wcześniej przez rodzinę P. oraz ogrodu), płacili podatek od nieruchomości w pełnej wysokości, zawierali umowy na dostawę mediów, odbiór odpadów. Nadto małżonkowie P. po wyprowadzce oddali J. i H. M. klucze, zaakceptowali więc fakt, że od teraz to oni będą swobodnie decydować o wykorzystaniu nieruchomości. Pomimo, iż uczestniczka wskazywała, że H. P. zdenerwował się z powodu rozebrania kaflowego pieca w drewnianym domu, to jednak nie wiązało się to z żadnymi następstwami w postaci żądania przywrócenia stanu poprzedniego czy wydania budynku. Wyrażenie dezaprobaty z powodu zachowania nowych gospodarzy (związanej z pewnym przywiązaniem czy sentymentem do miejsca i przedmiotów) nie jest wystarczające z punktu widzenia prawnego, aby uznać, iż władztwo nad nieruchomością było nadal przez małżonków P. wykonywane. W zakresie uiszczenia należności publicznoprawnych uczestniczka L. S. powoływała się na orzeczenie SN z 28 lutego 2018 roku, II CSK 231/17 („Opłata podatku nie świadczy o samoistności posiadania, ale jest to okoliczność, która powinna podlegać analizie łącznie ze wszystkimi faktami, które stanowią podstawę oceny prawnej charakteru posiadania nieruchomości”) i wskazywała na przekazywanie określonych sum przez H. P. na powyższy cel. W toku postępowania dowodowego teza ta została jednak podważona. Poza tym, regulowanie zobowiązań podatkowych w niniejszej sprawie stanowi jedną z wielu wymienionych już okoliczności świadczących o przejściu władztwa na J. i H. M..

Uczestniczka w toku postępowania kwestionowała charakter władztwa sprawowanego przez J. i H. M. i ich następców wskazując, że mieli jedynie administrować nieruchomością przez nieokreślony czas. Rozkładając ciężar dowodu Sąd musi uwzględnić treść art. 339 k.c. w którym ustawodawca zawarł domniemanie prawne, zgodnie z którym ten, kto rzeczą faktycznie włada (posiada corpus), jest posiadaczem samoistnym. Wobec tego władający rzeczą nie musi wykazywać swojego zamiaru posiadania (animus). Domniemanie to wiąże sąd, dopóki nie zostanie obalone w toku postępowania dowodowego (art. 234 k.p.c.). Zgodnie zaś z art. 6 k.c. ciężar dowodu spoczywa na tym, kto twierdzi, że osoba, która faktycznie włada rzeczą, nie jest posiadaczem samoistnym – w tym przypadku na uczestniczkę L. S.. Nie zdołała ona jednak obalić powyższego domniemania. Nie zostały przedstawione żadne umowy, pokwitowania



wzajemnych rozliczeń, korespondencja wskazująca na posiadanie zależne. Nikt, poza jej mężem (który świadkiem ustaleń być nie mógł, a wiedzę mógł czerpać jedynie z relacji swojej żony i teściów), nie potwierdził faktu istnienia ustaleń co do zarządu nieruchomością przy ul. (...) czynionych pomiędzy rodziną P. a rodziną M.. Zaprzeczyli temu członkowie rodziny M., jak również sąsiadka Z. M., która wskazała, że A. P. (1) nieruchomość nie obchodziła i nie chciała być na wsi.

W toku postępowania wnioskodawcy zmodyfikowali wniosek obejmując nim także I. M. – żonę wnioskodawcy J. M. (1). Zgodnie z uchwałą SN z dnia 28 lutego 1978 r. III CZP 7/78 własność nieruchomości nabyta przez jednego z współmałżonków w drodze zasiedzenia wchodzi w skład majątkowej wspólności ustawowej wówczas, gdy bieg terminu zasiedzenia zakończył się w czasie trwania wspólności ustawowej. Jednakże, stwierdzenie nabycia prawa własności nie może być utożsamiane ze skutkami prawnymi nabycia przedmiotu majątkowego w ramach małżeńskiej wspólności majątkowej. Zgodnie z uzasadnieniem powyższej uchwały: „Jeżeli zatem przesłanki art. 172 k.c. zostaną spełnione tylko po stronie jednego z małżonków, współmałżonek nie powinien być wymieniony w sentencji postanowienia. Wprawdzie według art. 609 § 1 k.p.c. do zgłoszenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia własności uprawniony jest każdy zainteresowany, jednakże stwierdzenie zasiedzenia może nastąpić tylko na rzecz samoistnego posiadacza rzeczy. Przez sam fakt powstania lub istnienia małżeńskiej wspólności ustawowej współmałżonek nie staje się posiadaczem samoistnym z tej racji, że taki przymiot stwierdza się u drugiego małżonka. Jednakże - jak to już zaznaczono - stwierdzenie zasiedzenia własności po stronie jednego z małżonków nie wyłącza - w świetle art. 32 k.r.o. - objęcia nabytego w ten sposób "przedmiotu majątkowego" małżonka wspólnością ustawową”. W stosunku zatem do wnioskodawczyni I. M. muszą zostać również spełnione wszystkie przesłanki wymagane do zasiedzenia, aby wniosek w tym zakresie mógł zostać uwzględniony. W sprawie ustalono, że J. M. (1) zawarł związek małżeński z I. M. w dniu 16 kwietnia 1988 roku. Przed ślubem (od 1986 roku) była ona na terenie nieruchomości, zaś w 1988 roku zamieszkała tam razem z mężem. Udział 1/4 w nieruchomości przysługujący J. M. (1) został mu darowany przez rodziców umową darowizny z dnia 12 sierpnia 1997 roku. Zgodnie zaś z art. 33 pkt 2 k.r.o. udział ten - wobec braku odmiennego zastrzeżenia darczyńcy - wszedł do majątku osobistego J. M. (1). I. M. na rozprawie przyznała, że nie spotkała nigdy nikogo z rodziny P. i nie słyszała, aby ktoś upominał się o nieruchomość (k. 248v). W ocenie Sądu zatem mogła pozostawać w przekonaniu, że prawo własności przysługuje J. i H. M., a od 1997 roku jej mężowi i synowi. Gdyby nawet wiedziała o faktycznym stanie prawnym nieruchomości nie zostały wykazane żadne okoliczności, które świadczyłyby o tym, że władała nieruchomością także we własnym imieniu. Wspólne zamieszkiwanie nie może być uznane za posiadanie samoistne. Jeżeli I. M. podejmowała także pewne decyzje i czynności względem nieruchomości musiałaby również wykazać, że nie czyniła tego jedynie w imieniu męża. Brak aktywności w tym kierunku może skutkować uznaniem jej tylko za dzierżyciela, a więc podmiot, który włada faktycznie nieruchomością za kogoś innego, to jest za właściciela nieruchomości. „Dzierżenie jest najczęściej następstwem istniejącego między posiadaczem a dzierżycielem rzeczy stosunku prawnego, z tym że istnienie takiego stosunku nie jest konieczną przesłanką dzierżenia. Zatem dzierżycielem może być także osoba prowadząca cudzą sprawę bez zlecenia, ze skutkami określonymi w dalszych przepisach kodeksu (art. 752-757), jak i osoba władająca rzeczą wbrew woli posiadacza” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 25 kwietnia 2013 r. V ACa 67/13). Uprawnienie do samego korzystania z mieszkania małżonka znajduje poza tym umocowanie w ustawie. Zgodnie z art. 28<sup>1</sup> k.r.o. jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Przepis ten stosuje się odpowiednio do przedmiotów urządzenia domowego. Wobec powyższego wniosek w stosunku do I. M. należało oddalić.

Oddalić również należało wniosek co do zasiedzenia udziału 1/4 części nieruchomości przez K. M.. Jak zostało już wskazane, w chwili przekazywania nieruchomości umową darowizny był on małoletni, a jego działania czynione w stosunku do nieruchomości wraz z dorastaniem sprowadzały się do zwykłej pomocy rodzicom, do jakiej dziecko jej zobowiązane i jaka ma miejsce w typowej rodzinie. Fakt angażowania dziecka w życie rodzinne i prace domowe, ale także inne prace związane np. z urządzeniem domu i ogrodu nie może stanowić o wykonywaniu przez dziecko władztwa nad nieruchomością, gdyż nie jest ono do tego fizycznie zdolne. Nadto, w toku sprawy wnioskodawcy w żaden sposób nie udowodnili, a nawet nie twierdzili, ażeby czynności podejmowane przez J. M. (1) w stosunku do nieruchomości, a prowadzące do zasiedzenia udziałów, wykonywane były też w imieniu jego małoletniego syna K.. Okoliczność zaś

występowania K. M. i jego ojca jako strony umów o dostawę wody zaistniała już po 1 stycznia 2010 roku. Przyjmując zatem konsekwentnie, że posiadanie samoistne J. i H. M. przeszło jedynie na J. M. (1), to 1 stycznia 2010 roku tylko on mógł zasiedzieć część udziału należącego pierwotnie do małżonków P. (z uwagi na granice zakreślone we wniosku Sąd mógł orzec jedynie co do udziału 1/4 części nieruchomości). Późniejsze zdarzenie są wobec tego prawnie irrelevantne dla stwierdzenia zasiedzenia, skoro ono nastąpiło już na rzecz innej osoby.

W przedmiotowej sprawie wnioskodawcy domagali się stwierdzenia zasiedzenia udziału należącego do innego współwłaściciela nieruchomości. W orzecznictwie zaakceptowano już możliwość zasiedzenia udziału w nieruchomości przez współwłaściciela, aczkolwiek wymaga się, żeby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. Współwłaściciel musi swoim zachowaniem zmanifestować, że posiada rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności i ma wolę odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r. III CSK 300/09). Samo niewykonywanie prawa posiadania nieruchomości przez innych współwłaścicieli nie może skutkować automatycznym przyjęciem, że współwłaściciel posiadający obejmuje całą rzecz w samoistne posiadanie. Niepodzielność prawa własności polega bowiem na tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy (art. 206 k.c.). Posiadanie samoistne całej rzeczy przez jednego ze współwłaścicieli wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli musi wiązać się z podjęciem takich zachowań, które dla zewnętrznego obserwatora stanowiąc będą wyraźny sygnał, że współwłaściciel poszerzył zakres swojego posiadania. „Surowe wymagania w zakresie udowodnienia samoistnego charakteru posiadania należy uznać za usprawiedliwione, ponieważ czynnik subiektywny (animus) jest trudny do sprawdzenia, a nie byłaby zgodna z celem art. 172 k.c. wykładnia, w wyniku której podziały quoad usum po upływie określonego czasu niejako automatycznie prowadziłyby do podziału nieruchomości” (postanowienie SN z dnia 11 października 2002 r., I CKN 1009/00). W przedmiotowej sprawie J. i H. M. po wyprowadzce rodziny P. podjęli szereg działań, które wyraźnie zasygnalizowały ich wolę co do władania całą nieruchomością: przejęli od współwłaścicieli klucze do starego domu, wyremontowali i zaadaptowali drewniany dom (zajmowany wcześniej przez małżonków P.) na własne potrzeby, zagospodarowali otoczenie domu (ogród, podjazd, ogrodzenie). Zakwestionowali tym samym ukształtowany na przestrzeni lat wcześniejszy podział nieruchomości do wspólnego używania. Zachowania te wskazują, że J. i H. M. traktowali całą działkę jako swoją własność i nie zamierzali ponownie dopuszczać małżonków P. do wykonywania ich praw wynikających z współwłasności.

Nabycie własności przez zasiedzenie jest zdarzeniem prawnym, realizującym się w ściśle określonej dacie („jednorazowo”), w której następuje zakończenie biegu odpowiedniego terminu (tak postanowienie Sądu Najwyższego z 17 listopada 2011 roku, III CSK 352/10). Nadto okoliczność, że wnioskodawca miał świadomość, że prawo własności mu nie przysługuje, nie może oznaczać że wnioskodawca nie był posiadaczem samoistnym. Upływ czasu jest zatem drugim wymaganiem ustawowym do nabycia własności przez zasiedzenie. Posiadanie samoistne musi bowiem trwać przez określony okres czasu - 20 lat w przypadku uzyskania posiadania w dobrej wierze i 30 lat w przypadku uzyskania posiadania w złej wierze. W orzecznictwie sądowym (tak np. postanowienie SN z 5 grudnia 2000 r., sygn. akt IV CKN 180/00, LEX nr 52506) wskazuje się, że dla przyjęcia posiadania w dobrej wierze niezbędne jest wykazanie, że samoistny posiadacz rzeczy nie tylko pozostaje w przekonaniu, że niczyjego prawa nie narusza, ale że ma on przeświadczenie, iż jest właścicielem rzeczy i że to jego przeświadczenie znajduje w danych okolicznościach obiektywne uzasadnienie. Przyjmuje się też, że dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo, a w złej wierze jest ten, który wie albo powinien wiedzieć, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie (tak postanowienie SN z 19 lipca 2000 r. sygn. akt II CKN 282/00, LEX nr 52565). W ostatnim orzecznictwie sądowym (tak m.in. postanowienie SN z 05.12.2007 r., sygn. akt I CSK 300/07, LEX 339709) dominuje też pogląd, że kryterium oceny charakteru posiadania z punktu widzenia dobrej lub złej wiary jako warunku nabycia własności w krótszym (20 lat) lub dłuższym (30 lat) terminie jest stan świadomości posiadacza w chwili uzyskania posiadania. Późniejsza zmiana posiadania w złej wierze na posiadanie w dobrej wierze (i odwrotnie) nie ma wpływu na długość okresu potrzebnego do nabycia własności przez zasiedzenie.

Zgodnie zaś z art. 176 § 1 k.c. w przypadku przeniesienia posiadania nieruchomości podczas biegu zasiedzenia możliwe jest doliczenie przez posiadacza samoistnego do czasu, przez który sam posiada, czasu posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści.

W ocenie Sądu poprzednicy prawni wnioskodawcy J. M. (1), to jest J. i H. M., posiadali przedmiotową nieruchomość (udział należący do małżonków P.) w złej wierze. Okoliczności sprawy nie wskazują bowiem na żaden fakt, który mógłby usprawiedliwiać ich mylnie przeświadczenie, iż przysługuje im prawo własności co do tego udziału małżonków P.. Od czasu zawarcia umowy sprzedaży, mocą której połowę udziałów w nieruchomości nabyła H. M., zaś drugą połowę H. P. nie wydarzyło się nic, co mogłoby legitymizować władczenie przedmiotową działką jedynie przez J. i H. M. jako wyłącznych właścicieli. Wobec powyższego, poprzedników prawnych wnioskodawcy należało traktować jako posiadaczy w złej wierze. Oznacza to, że w niniejszej sprawie ma zastosowanie trzydziestoletni termin zasiedzenia. Skoro zaś bieg trzydziestoletniego terminu zasiedzenia wymagany dla zasiedzenia nieruchomości przy ul. (...) rozpoczął się w dniu 1 stycznia 1980 roku, to upłynął 1 stycznia 2010 roku (zgodnie z art. 112 kc termin oznaczony w latach kończy się z upływem dnia, który datą odpowiada początkowemu dniowi terminu, zatem nie może to być 2 stycznia 2010 roku, jak wskazano we wniosku). Sąd uznał, że w sprawie nie jest do końca jasne kiedy małżonkowie P. oddali klucze do nieruchomości po opuszczeniu nieruchomości. (...) SA też znane precyzyjne daty kolejnych remontów na nieruchomości dokonywanych przez rodzinę M.. Z pewnością już od początku lat osiemdziesiątych sytuacja była na tyle klarowna, że – zgodnie z wnioskiem- można od 1 stycznia 1980 roku liczyć termin zasiedzenia. Wówczas już tylko rodzina M. płaciła daniny za nieruchomość i rozpoczął bieg termin zasiedzenia.

Na marginesie, dla jasności rozważań wskazać należy, że do wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz. U. nr 55, poz. 321) kodeks cywilny wymagał w przypadku posiadacza w złej wierze posiadania nieruchomości przez okres 20 lat. Skutek zasiedzenia w postaci nabycia własności wynika z mocy samego prawa i następuje z upływem ostatniego dnia przewidzianego ustawą okresu posiadania. Ma to istotne znaczenie dla stosowania krótszych lub dłuższych okresów zasiedzenia, w zależności od zmienionych wymagań ustawy. Do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia mają zastosowanie przepisy obowiązujące w dniu upływu okresu zasiedzenia. Jeżeli okres ten upłynął przed przedłużeniem terminów zasiedzenia - odpowiednio dla posiadania w dobrej i złej wierze z 10 do 20 i z 20 do 30 lat przez wspomnianą ustawę z 28 lipca 1990 r., to w takim wypadku nie ma zastosowania trzydziestoletni termin przewidziany w art. 172 § 2 k.c. w brzmieniu nadanym mu przez tę ustawę. W niniejszej sprawie termin zasiedzenia nie upłynął przed wejściem w życie nowelizacji, a zatem zastosowanie ma termin 30 letni.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z art. 520 § 1 kpc. W postępowaniu nieprocesowym ciężar ponoszenia kosztów jest uregulowany odmiennie niż w procesie, w którym przegranie sprawy z reguły wywołuje skutek w postaci obowiązku zwrotu kosztów, co wynika z zawartego w art. 520 § 2 i 3 k.p.c. wyrażenia "sąd może". W postępowaniu nieprocesowym zadaniem Sądu rozstrzygającego jest dokonanie oceny, czy rodzaj sprawy, jej okoliczności, wątpliwość występujących w niej zagadnień prawnych czyniły i w jakim zakresie nietrafność lub nawet oczywistą niesłuszność stanowiska któregoś z uczestników w tym sensie "przegrywającego sprawę" i w konsekwencji zasądzenie zwrotu kosztów bądź też oddalenie wniosku.

Sąd nie znalazł podstaw do odstąpienia od ogólnej reguły w tym zakresie i zastosowania § 2 bądź § 3 komentowanego przepisu. Wniosek został uwzględniony jedynie częściowo. Stanowiska wnioskodawców i L. S. były sprzeczne, ale żadne z nich nie było w pełni zasadne. Z kolei uczestniczka B. B. pozostawiła wniosek do uznania sądu i oświadczyła, że nie rości żadnych pretensji do nieruchomości objętej wnioskiem, a więc nie powinna być obciążana kosztami postępowania, lecz z uwagi na jej osobiste działanie w procesie nie było potrzeby zasądzenia zwrotu na jej rzecz jakichkolwiek kosztów.

W związku z powyższym co do kosztów postępowania Sąd orzekł jak w punkcie 2. sentencji postanowienia.